

**Geändert durch BPI, in Kraft  
getreten am 09.09.1994**

- ### Zeichenerklärung
- Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Absatz 1 B BauG
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - Mi Mischgebiet
  - GE<sub>a</sub> Gewerbegebiet, Planungsrichtpegel
  - GE<sub>b</sub> Gewerbegebiet, Planungsrichtpegel
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II III Zahl der Vollgeschosse zwingend, Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Geschosshöhe auszuführen.
- 0,4 GRZ, Grundflächenzahl
- 0,8 1,00 1,5 GFZ, Geschosflächenzahl
- |                   | Doppelh. u. Hausgr. | Einzelhäuser | GE      |
|-------------------|---------------------|--------------|---------|
| Grundstücksbreite | 11,00 m             | 20,00 m      | 20,00 m |
| Tiefe             | 25,00 m             | 25,00 m      | 40,00 m |
| größe             | 280 qm              | 500 qm       | 800 qm  |
- o offene Bauweise
  - g geschlossene Bauweise
  - Firstrichtung
  - Grenze unterschiedlicher Nutzung
  - Baugrenze
  - █ Grenzanbau
  - Straßenflächen
  - priv Zufahrt
  - öffentlicher Fußweg
  - P öffentlicher Parkplatz
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Grünflächen
  - Kinderspielplatz
  - zu erhaltende Bäume
  - zu pflanzende Bäume
  - Der Abstand zwischen Gehsteighinterkante und Garage muß mind. 5,00 m betragen.
  - Garagen
  - Ga ST Garagen und Stellplätze
  - Trafostation
  - Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2 B BauG
  - SD Satteldach 30° - 35° / 35° - 40°
  - FD Flachdach
  - Dachfußhöhe Dachfußhöhe maxim. 0,5 m
  - Zaune M<sub>i</sub> u. WA maximal 1,00 m hoch, GE maximal 1,5 m hoch
- Bestandsangaben**
- Wohngebäude
  - Nebengebäude
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), § 9 des Bundesbaugesetzes - BBauG - i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2276, ber. 5. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl I S. 265), des Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132 - 1 - 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl S. 214) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020 - 1 - 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl S. 210) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebensiehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 01.02.1988  
STADT ASCHAFFENBURG  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 17.03.1986 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 25./26.04.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Aschaffenburg, 01.02.1988  
STADT ASCHAFFENBURG  
Oberbürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.02.1987 auf der Grundlage des Änderungsentwurfes vom 27.10.1986 gem. § 2 Abs. 5 BBauG am Änderungsverfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 13.03.1987 gesetzt.

Aschaffenburg, 01.02.1988  
STADT ASCHAFFENBURG  
Oberbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.1986 hat in der Zeit vom 01.12.1986 bis 22.12.1986 stattgefunden.

Aschaffenburg, 01.02.1988  
STADT ASCHAFFENBURG  
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.1986 wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 09.06.1987 bis 10.07.1987 öffentlich ausgelegt.

Aschaffenburg, 01.02.1988  
STADT ASCHAFFENBURG  
Oberbürgermeister

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.11.1987 die Änderung des Bebauungsplanes vom 27.10.1986 i. d. F. vom 25.09.1987 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 23.09.1987 gebilligt.

Aschaffenburg, 01.02.1988  
STADT ASCHAFFENBURG  
Oberbürgermeister

Vermerke der Regierung von Unterfranken

**Gemäß § 11 BauGB mit RB**  
vom 30. März 1988  
Nr. 420-4.622-10-188  
eine / keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.  
Würzburg, den 30. März 1988  
Regierung von Unterfranken

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 22./23.04.1988 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 610 A, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 2 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 25.04.1988  
STADT ASCHAFFENBURG  
Oberbürgermeister

MASSTAB 1:1000  
0 10 20 50

**STADT ASCHAFFENBURG**

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Seidelstraße, Ringstraße, Hafenbahngelände, Kirchstraße, Leiderer-  
Stadtweg und Kapellenstraße

Änderung im Bereich östlich der Wendeplatte an  
der Hotzelstraße.

BAUREFERAT  
Kümmer  
SACHBEARBEITER

STADTPLANUNGSAMT  
Halleber  
DATUM GEÄNDERT  
BEBAUUNGSPLAN-NR.

Beisler 27.10.1986 25.09.1987 13/7

## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Seidelstraße, Ringstraße, Hafenbahngelände, Kirchstraße, Leiderer Stadtweg und Kapellenstraße (Nr. 13/7) im Bereich östlich der Wendepalte an der Hotzelstraße

### 1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der B-Plan für das Gebiet zwischen Seidelstraße, Ringstraße, Hafenbahngelände, Kirchstraße, Leiderer Stadtweg und Kapellenstraße (Nr. 13/7) wurde am 09.06.1978 rechtsverbindlich.

Für den Änderungsbereich setzt dieser B-Plan ein Gewerbegebiet (GEa) i. S. d. § 8 BauNVO fest.

Die Änderung des B-Planes wurde vom Stadtrat am 17.03.1986 beschlossen.

### 2.0 Ziel und Zweck der Änderung

Die Änderung des B-Planes bezieht sich auf das Grundstück Fl.Nr. 350/22 Gemarkung Leider östlich der Wendepalte an der Hotzelstraße, auf dem nur die Unterbringung nicht störender Gewerbebetriebe zulässig ist.

Auf diesem Grundstück befindet sich ein Teil eines Betriebsgebäudes einer Schreinerei. Da die zulässige Nutzung nicht erreicht ist, wäre die Errichtung weiterer Gebäude auf diesem Grundstück möglich.

Aus städtebaulicher Sicht ist es wünschenswert, zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen durch entstehende Gewerbebetriebe Wohngebäude zu errichten.

### 3.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

3.1 Das B-Plangebiet liegt im Westen der Stadt im Stadtteil Leider, ca. 1,65 km (Luftlinie) von der Stadtmitte (Herstallstraße) entfernt.

Im Westen grenzt der B-Plan-Bereich an die Hotzelstraße (Wendeschleife), im Norden an ein Mischgebiet, im Osten an ein in den Emissionen eingeschränktes Gewerbegebiet und im Süden an die Hafenbahn mit Rangierbahnhof.

Zwischen Hotzelstraße und Giebfriedweg besteht eine ausgebaute Fußwegverbindung.

3.2 Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt 0,3911 ha, der eigentliche Änderungsbereich hat eine Größe von 0,1470 ha.

3.3 Das Gelände ist eben, der Baugrund besteht aus Kies- und Sandboden, teilweise mit Lehm durchzogen. Bodenverbesserungsmaßnahmen sind nicht erforderlich; der Grundwasserspiegel liegt ausreichend tief.

Im unmittelbar angrenzendem Quartier sind bereits ca. 85% der vorhandenen Flächen bebaut.

### 4.0 Planungskonzept

4.1 Das Baugebiet erhält über die bereits ausgebaute Hotzelstraße Anschluß an das bestehende Straßennetz (Seidelstraße)

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an die städtische zentrale Wasserversorgungsanlage.

Die Abwässer werden der zentralen Kanalisation der Stadt zugeführt.

Die Strom- sowie die Gasversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Stadt Aschaffenburg.

- 4.2 Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält im Bereich östlich der Wendepalte an der Hotzelstraße folgende Festsetzungen:  
GE<sub>a</sub> = in den Emissionen eingeschränktes Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO, Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,6, max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Satteldach 30° - 35° Dachneigung.  
Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, daß künftig folgende Festsetzungen gelten:  
Mischgebiet (MI) i. S. d. § 6 BauNVO, GRZ 0,3, GFZ 0,7, max. 2 Vollgeschosse, Satteldach 35° - 40° Dachneigung. Ferner sind Garagen, Stellplätze und Vorgartengrün festgesetzt.
- 4.3 Der B-Plan setzt im Süden der Anlage, entlang dem bestehenden Fußweg und dem Hafengebäude die Pflanzung von Bäumen fest. Diese sind auf dem Wohnbaugrundstück vom Eigentümer zu pflanzen.
- 4.4 Alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind in ausreichender Größe vorhanden.
- 4.5 Im Änderungsbereich des B-Planes sind vier Wohnungen mit vier möglichen Einliegerwohnungen im Dachgeschoß geplant. Der Einwohnerzuwachs liegt  $4 \times 2,38 + 4 \times 2 = 18$  Personen.

#### 5.0 Immissionsschutz

Eine für das Änderungsverfahren notwendige Stellungnahme des Immissionsschutzes liegt der Begründung bei.

(Auszug): Beurteilung

Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB (A) für die Tagzeit von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr kann eingehalten werden, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt sind.

- Eine Betriebsausdehnung der Firma Alois Fischer GmbH baulicher oder zeitlicher Art ist nur noch möglich, wenn vorher erhebliche Investitionen zur Lärmsanierung an der bestehenden Anlage getätigt werden.
- Das Halten der zum Betrieb zählenden Wachhunde führte bereits in der Vergangenheit und wird auch zukünftig zu Lärmbeschwerden führen.
- Bei Erweiterungen oder wesentlichen Änderungen des Betriebes ist eine Stellungnahme des Immissionsschutzes einzuholen.

Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB (A) für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) könnte nicht eingehalten werden, sodaß eine nächtliche Betriebstätigkeit aus Lärmschutzgründen nicht möglich ist.

6.0 Die Ver- und Entsorgung liegt bereits in der angrenzenden Hotzelstraße. Sie ist ausreichend bemessen.

#### 7.0 Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung gem. §§ 45 ff BBauG nicht erforderlich. Die geplanten Wohnbaugrundstücke sind lediglich aus der bestehenden Fläche herauszumessen.

#### 8.0 Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

Die Verkehrsanlage (Straße, Gehsteig, Parkflächen) sowie die Entwässerungsanlage sind bereits fertiggestellt. Erschließungskosten dafür fallen nicht mehr an, da die Beträge bereits erhoben wurden. Die Versorgungsleitungen - Gas, Strom (einschließlich Straßenbeleuchtung) und Wasser liegen bereits in der Verkehrsanlage.

Hier werden die Gebühren für die Versorgungsanschlüsse nach den jeweils geltenden Satzungen der Stadtwerke erhoben.

#### 9.0 Voraussichtliche Auswirkung und Verwirklichung der Planung

Die Festsetzungen wurden dem Maß und der Nutzung der vorhandenen Bebauung angepasst, um so das Einfügen der neuen Bebauung in das bestehende Wohnquartier zu gewährleisten.

Es ist deshalb nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13 a Abs. 3 BBauG) ist nicht erforderlich.

10. Verwirklichung der Planung

Der Stadtrat hat am 17.11.1984 der Änderung des rechtsverbindlichen B-Planes - 13/7 - gemäß der Planung vom 27.10.1986 zugestimmt und gleichzeitig beschlossen, den Änderungsentwurf für drei Wochen öffentlich auszulegen.

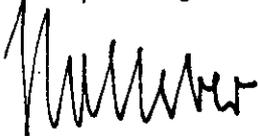
Die Zeit der öffentlichen Auslegung vom 01.12.1986 bis 22.12.1986 wurde am 28.11.1986 im Main-Echo und am 29.11.1986 im Volksblatt unter Angabe des Ortes bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß während dieser Frist Äußerungen zur dargelegten Planung vorgebracht werden können.

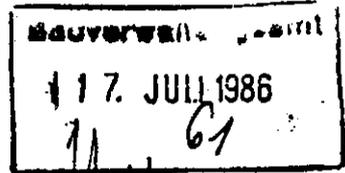
Eine öffentliche Versammlung erfolgt nur, wenn diese von mehreren Interessenten beim Stadtplanungsamt beantragt wird.

Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung wird dem Stadtrat vom Ergebnis dieser Auslegung berichtet.

Aschaffenburg, 23.09.1987

- Stadtplanungsamt -

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly 'Müller' or similar, written over the typed name 'Stadtplanungsamt'.



Über  
den Leiter des Ordnungsamtes  
an  
Stadtplanungsamt

Stellungnahme des Immissionsschutzes;  
Umwidmung einer bestehenden Gewerbegebietsteilfläche der Fa. Alois Fischer GmbH in  
ein Mischgebiet in der Hotzelstraße, Gem. Aschaffenburg

Am 19.06.1986 wurde eine Betriebsbesichtigung bei der Fa. Alois Fischer GmbH, Leiderer Stadtweg 25, sowie eine Schallpegelmessung in dem geplanten Mischgebiet in der Hotzelstraße durchgeführt, um festzustellen, ob aus der Sicht des Immissionsschutzes einer Bebauungsplanänderung (Umwidmung einer Gewerbegebietsteilfläche der Fa. Alois Fischer GmbH in eine Mischgebietsfläche zwecks Wohnbebauung) zugestimmt werden kann.

#### 1. Betriebsbeschreibung:

Im Betrieb der Fa. Alois Fischer werden Ladenmöbel hergestellt. Zu diesem Zweck erfolgt eine Be- und Verarbeitung von Holz und Metall im Verhältnis von ca. 75 % : 25 %. Auf dem Gelände sind ständig 10 Mitarbeiter beschäftigt. Vier weitere Mitarbeiter befinden sich hauptsächlich auf Montagebaustellen. Die Arbeitszeit ist Montag bis Freitag von 07.00 Uhr bis 16.45 Uhr. Jährlich wird zusätzlich an zwei bis drei Samstagen gearbeitet. In den einzelnen Betriebsräumen (außer Büro) steht für die Holz- und Metallbearbeitung folgender Maschinenpark zur Verfügung:  
Metallwerkstatt (drei Metallsägen, eine Stanzmaschine, eine Metallfräse, eine Ständerbohrmaschine, eine Winkelpressmaschine)  
Maschinenraum (zwei Kreissägen, zwei Fräsen, zwei Hobelmaschinen, eine Schleifmaschine)  
Bankraum (eine Furniersäge, eine Furnierpresse, eine Furnierzusammensetzmaschine, diverse Handgeräte wie Schleif- und Bohrmaschinen)  
Zuschnittraum - Lager (eine Eisensäge, eine Plattensäge, eine Ablängsäge, eine Hobelmaschine)  
Weiterhin befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Wohnbebauung ein Hundezwinger für Wachhunde. Auf dem Betriebsgelände findet zweimal täglich der übliche An- und Abfahrtsverkehr der Montagearbeiter statt. Weiterhin wird ein Gabelstapler mit Verbrennungsmotor im Lagerbereich betrieben.

#### 2. Immissionsmessung:

Die Schallpegelmessungen wurden mit einem geeichten Präzisionschallpegelmeßgerät der Klasse 1 Typ Brüel & Kjaer 22 33 am 19.06.1986 auf dem zu bebauenden Grundstück in der Hotzelstraße um ca. 14.30 Uhr durchgeführt. Bei sonnigem Wetter und ca. 28° C Außentemperatur herrschte nahezu Windstille. Das Mikrofon wurde in ca. 1,2 m Höhe in 2 m Abstand zur Grundstücksgrenze (Zaun) des bebauten Nachbaranwesens Jagdberg und in 27 m Abstand zur Hinterkante des Bürgersteiges entlang der

Hotzelstraße aufgestellt. Dieser Mikrofonstandort orientierte sich an der zukünftigen Grundstücksgrenze (- 3m) und sollte einen zu den stationären Emittenten nächstgelegenen also möglichst ungünstigen Immissionsort repräsentieren. Die Messung erfolgte beim Betrieb der dem Immissionsort nächstgelegenen lärmintensiven Maschinen, die zudem in einem Lagerraum mit sehr ungünstigen schalldämpfenden Aufbau der Außenwände aufgestellt sind, ~~derzeitig~~. Bei gleichzeitigem Betrieb der Ablängsäge, Plattensäge, Hobelmaschine, Entlüftungsanlage, Eisensäge und zeitweiligem Betrieb des Kompressors wurden Wirkpegel von 53 bis 56 dB(A) festgestellt.

### 3. Sonstige Emittenten:

Sonstige Lärmemissionen werden durch das Halten der Wachhunde und den Betrieb eines Gabelstaplers mit Verbrennungsmotor verursacht, wobei nach Angaben des Betreibers der Gabelstapler werktäglich höchstens 15 Min. und an zwei Tagen im Jahr ganztägig in Betrieb ist.

Sonstige Emissionsquellen stellen der Betrieb der Lackieranlage und des Tauchbeckens durch die Absaugung der lösemittelhaltigen Abluft dar, sowie der Betrieb einer Holzfeuerungsanlage und der Holzspanabsaugung.

### 4. Beurteilung:

#### 4.1 Lärmimmissionen:

Eine Beurteilung der Lärmimmissionen auf das neue Mischgebiet durch den Betrieb der benachbarten Hafenanlage wurde hier nicht durchgeführt. Die Auswirkung der Hafenanlage kann gegebenenfalls aus der Beurteilung zu anderen benachbarten Wohngebieten abgeleitet werden.

Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) für die Tagzeit von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr kann eingehalten werden, wenn nachfolgende Bedingung erfüllt sind:

- Eine Betriebsausdehnung der Fa. Alois Fischer GmbH baulicher oder zeitlicher Art ist nur noch möglich, wenn vorher erhebliche Investitionen zur Lärmsanierung an der bestehenden Anlage getätigt werden.
- Das Halten der zum Betrieb zählenden Wachhunde führte bereits in der Vergangenheit und wird auch zukünftig zu Lärmbeschwerden führen.
- Bei Erweiterungen oder wesentlichen Änderungen des Betriebes ist eine Stellungnahme des Immissionsschutzes einzuholen.

Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 07.00 Uhr) könnte nicht eingehalten werden, so daß eine nächtliche Betriebs-tätigkeit aus Lärmschutzgründen nicht möglich ist.

#### 4.2 Sonstige Immissionen:

Zum Zeitpunkt der Ortseinsicht waren in dem geplanten Mischgebiet keine sonstigen Immissionseinwirkungen feststellbar. Soweit künftig Beschwerden über Belästigungen durch Geruch oder Staub auftreten, die von der Fa. Alois Fischer verursacht werden, so wird dies wohl in erster Linie auf mangelhafte Wartung der Anlage wie Filterwechsel oder Einstellungen zurückzuführen sein. Diesen Mängeln jedoch könnte aufgrund der geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorschriften schnell abgeholfen werden.

Die Angaben über Art und Dauer des Betriebes der Fa. Alois Fischer GmbH stammen vom Betriebsinhaber und bilden die Grundlage dieser Beurteilung.

Aschaffenburg, 14.07.1986

  
Gerlach